LE POINT EN RECHERCHE

Février 2009 Série socio-économique 09-009

Frais imposés par les gouvernements pour les nouveaux logements au Canada

INTRODUCTION

La présente étude porte sur les frais imposés par les gouvernements pour les nouveaux logements au Canada. Ces frais comprennent l'ensemble des impôts, droits, frais et taxes qui sont imposés par tous les ordres de gouvernement pour la construction, la vente et la propriété des logements. Ils peuvent avoir des incidences sur le prix du logement, le prix du terrain et le rendement des capitaux investis au Canada en général. Ils présentent donc un grand intérêt pour le secteur de l'habitation et les consommateurs canadiens. Par ailleurs, les autorités municipales et provinciales souhaiteront peut-être utiliser cette étude à des fins de comparaison avec les autres administrations au Canada.

Cette étude a pour objectifs :

- de mettre à jour les estimations des divers frais imposés par les gouvernements faites par deux études antérieures de la SCHL;
- de faire rapport sur les tendances en cette matière depuis la dernière étude.

La première étude, réalisée pour la SCHL en 1996, intitulée *Les impôts, droits, frais, taxes et coûts de transaction sur les logements neufs*, portait sur les frais imposés par les gouvernements pour les maisons individuelles et en rangée de 26 municipalités et comparait ces frais par rapport au prix de vente de chaque type de maison.[1] La mise à jour de 2002, *Impôts, droits, frais et taxes sur les logements neufs 2002* a étendu l'échantillonnage à 30 municipalités et ajouté les logements en copropriété et les immeubles d'appartements locatifs.[2]

PORTÉE

La dernière étude présente les estimations des divers frais imposés par les gouvernements en 2006 dans 32 municipalités. Les frais couverts par l'étude sont semblables à ceux de l'étude de 2002.

Le tableau 1 résume les catégories de frais imposés par les gouvernements et leurs éléments compris dans les estimations.

CONSTATATIONS

Des estimations détaillées des frais imposés par les gouvernements sur les nouveaux logements en 2006 sont fournies pour les maisons individuelles, les maisons en rangée et les appartements en copropriété. Les maisons en rangée et les appartements en copropriété ne sont toutefois inclus à l'analyse que dans les municipalités où on les retrouve en quantité substantielle. Les impôts fonciers, c.-à-d. les frais annuels payés par les propriétaires aux administrations locales fondés principalement sur la valeur marchande de l'immeuble, sont évalués séparément parce qu'ils contribuent de façon importante, mais différente, au coût global du logement.

Dans le cadre de l'étude, on a estimé les frais imposés par les gouvernements pour une habitation individuelle « typique » dans chaque municipalité visée. Le terme « typique » définit l'habitation vendue au prix médian ou au prix moyen en 2006. Il s'agit d'un changement par rapport aux études antérieures dans lesquelles la maison « typique » était définie comme une maison plus modeste dont le prix se situait dans le 25e percentile du prix du marché. Pour déterminer les tendances et établir des comparaisons avec la période visée par l'étude antérieure, il a donc fallu ajuster les données de 2002 afin de tenir compte du changement de l'unité de référence et de l'inflation.

La figure 1 illustre les frais imposés par les gouvernements pour une nouvelle maison individuelle dans chaque municipalité incluse à l'étude. Ces frais totalisent 39 911 $ en moyenne et représentent jusqu'à 13 % du prix de vente médian de 325 630 $. En chiffres absolus, c'est à Toronto que les frais sont les plus élevés (101 526 $), près de 15 000 $ de plus qu'à Surrey (C.-B.) qui se classe au deuxième rang (86 897 $). À l'autre extrémité, c'est à Yellowknife (14 510 $)

---

[1] Greg Lampert et Marc Denhez. 1997. *Les impôts, droits, frais, taxes et coûts de transaction sur les logements neufs.* Préparé pour la SCHL et l'Association canadienne des constructeurs d'habitations.

[2] Greg Lampert. 2003. *Impôts, droits, frais et taxes sur les logements neufs 2002.* Préparé pour la SCHL.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Tableau 1 Frais imposés par les gouvernements et leurs éléments

Frais imposés par les gouvernements	Administration	Éléments
Frais d'infrastructures	Municipale/régionale	Infrastructures annexes massives (égout, eau, routes) et accessoires (parcs, bibliothèques, poste de police) (par l'entremise d'ententes sur le lotissement ou de droits d'aménagement), et frais de raccordement aux réseaux d'adduction d'eau et d'égout. Frais d'examen technique. Frais d'inspection du raccordement au réseau d'égout et autres inspections.
Réservation de terrains	Municipale/régionale	Réservation de terrains et participation financière tenant lieu de réservation.
Droits de demande et de traitement d'aménagement	Municipale/régionale	Droits de demande de lotissement, approbation du plan d'aménagement, frais d'administration.
Droits relatifs au permis de construire	Municipale/régionale	Droits relatifs au permis de construire et à l'exécution de travaux de plomberie, mécaniques ou d'électricité.
Primes de garantie des maisons neuves	Provinciale	Programmes de garantie (obligatoire et facultative) des maisons neuves.
Registre et droits de cession immobilière	Provincial	Droits de cession immobilière et frais d'enregistrement du titre.
Taxes de vente provinciales	Provinciale	Taxe de vente provinciale sur les matériaux de construction, taxe de vente du Québec sur la vente de maisons, taxe de vente harmonisée sur la vente de maisons.
Autres frais provinciaux	Provinciale	Frais d'inspection de la plomberie et de l'électricité, frais provinciaux pour l'examen technique, droits d'utilisation de la garantie des maisons.
TPS	Fédérale	Taxe sur les produits et services sur la vente de maisons.
Impôts fonciers	Municipale/régionale	Impôts fonciers, surtaxe pour la collecte des ordures ménagères, surtaxe pour les services de police, surtaxe pour les services d'incendie, surtaxe pour les services d'éducation, etc.

que les frais sont les moins élevés. Les frais sont de plus de 60 000 $ dans huit municipalités : Colwood, Kelowna, Vancouver, Burnaby, Surrey, Mississauga, Toronto et Vaughan. Ils s'établissent entre 20 000 $ et 60 000 $ dans une vingtaine de municipalités et à moins de 20 000 $ dans quatre municipalités : Yellowknife, Whitehorse, Québec et Charlottetown.

La figure 2 présente les mêmes frais en tant que pourcentage du prix de vente des maisons individuelles. Ce pourcentage est de 18 % dans la ville de Vaughan et de moins de 5 % à Yellowknife. Il est de 13,4 % à Toronto, ce qui représente la valeur médiane. Il s'établit à plus de 16 % dans les villes suivantes : Halifax, Vaughan, Mississauga, Hamilton, Waterloo et Surrey, et varie entre 14 et 16 % à Windsor, London, Ottawa, Montréal, Laval et Longueuil. Les pourcentages les moins élevés (moins de 8 %) ont été relevés dans des villes de l'Ouest où les prix de vente des maisons sont modérés et où il n'y a pas de TVP : Yellowknife, Whitehorse, Grande Prairie et Calgary.

Les frais imposés par les gouvernements varient dans les différentes villes du pays. Le tableau 2 présente un résumé détaillé des frais imposés par les gouvernements payables sur une nouvelle maison individuelle typique dans les 32 municipalités visées par l'étude. La TPS fédérale, directement liée au prix de vente, représente la plus grande part des frais totaux des municipalités dans lesquelles le prix des habitations est élevé, comme Toronto et Vancouver. Dans les municipalités où les frais d'infrastructure sont élevés, comme Edmonton, Saskatoon, Hamilton et Waterloo, les frais imposés par les autorités municipales représentent plus de la moitié des frais totaux. Par contre, dans les municipalités où la taxe de vente provinciale est basée sur le prix de vente, comme à St. John's, Moncton, Longueuil et Laval, ce sont les frais provinciaux qui peuvent représenter la plus grande partie des frais totaux. Dans toutes les municipalités visées par l'étude, les droits de demande et de traitement d'aménagement représentent la plus petite composante de l'ensemble des frais imposés par les gouvernements, soit moins d'un pour cent. Dans la moitié des municipalités, environ, la plus grande composante de ces frais est attribuable aux coûts d'infrastructure (surtout dans l'Ouest) ou aux droits de réservation de terrain (au Québec, dans le Canada atlantique, à Toronto, à Calgary et dans certaines parties de la Colombie-Britannique).

Les frais imposés par les gouvernements sont généralement moins élevés pour les autres types de logement, comme les maisons en rangée et les appartements en copropriété. La figure 3 présente les frais imposés par les gouvernements pour les maisons en rangée et la figure 4, ceux pour les appartements en copropriété. L'analyse

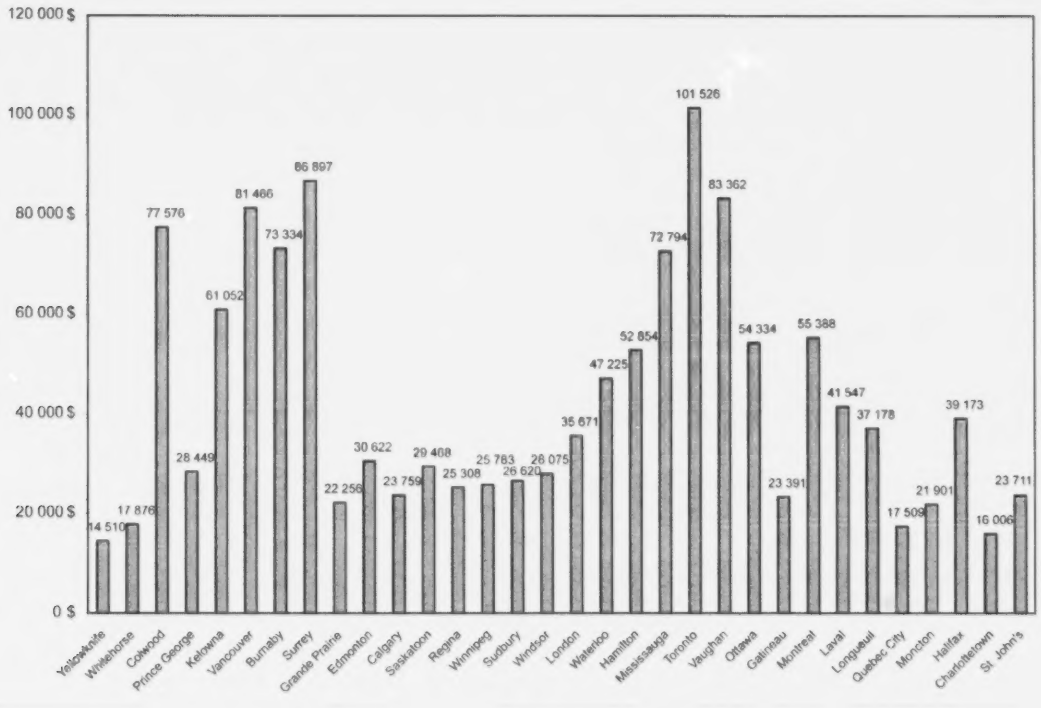

Figure 1 Total des frais imposés par les gouvernements sur des maisons individuelles, en 2006

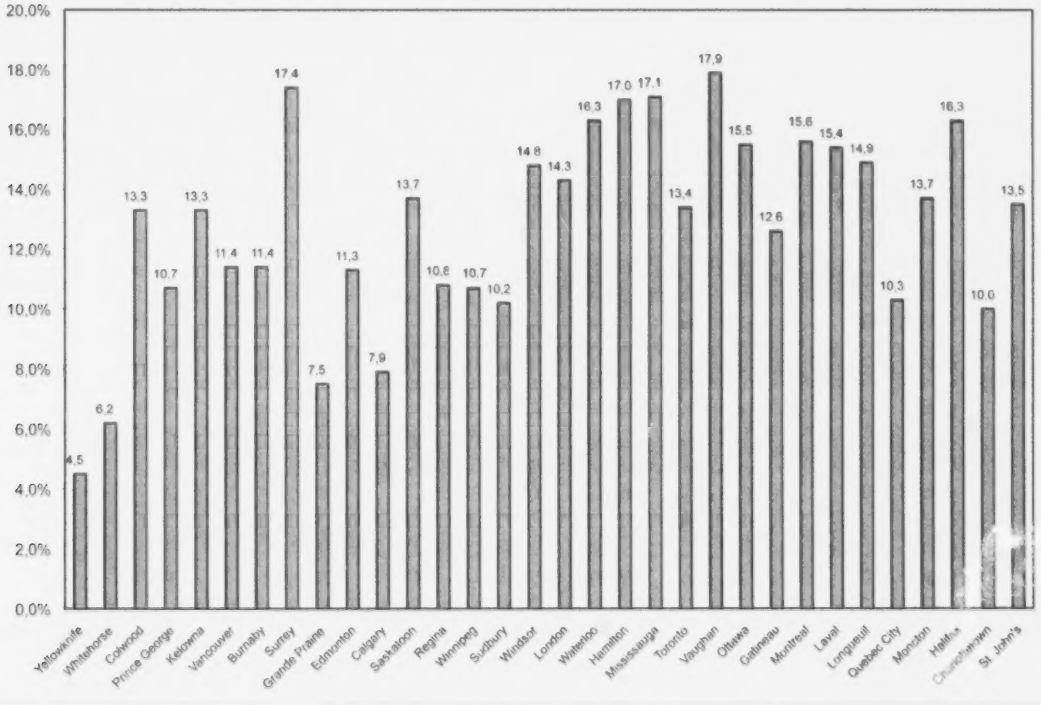

Figure 2 Total des frais imposés par les gouvernements, en pourcentage du prix des maisons individuelles, en 2006

Tableau 2 Frais imposés par les gouvernements sur les maisons individuelles, en 2006

Municipalité	Prix net	Frais d'infra-structures	Réservation de terrains	Droits de traitement	Permis de construire	Total des droits municipaux
St. John's	175 000	0	1 000	100	761	1 861
Charlottetown	160 000	56	1 069	28	308	1 461
Halifax	240 000	3 060	2 894	35	764	6 753
Moncton	160 000	100	1 090	195	777	2 162
Québec	170 000	0	2 575	50	300	2 925
Longueuil	250 000	0	4 425	50	150	4 625
Laval	270 000	0	6 000	58	310	6 368
Montréal	355 000	0	7 500	0	1 551	9 051
Gatineau	185 000	0	3 907	103	273	4 283
Ottawa	350 000	21 652	1 367	617	2 876	26 511
Vaughan	465 000	28 825	7 159	1 890	1 947	39 821
Toronto	755 000	11 644	15 418	878	3 556	31 496
Mississauga	425 000	25 310	6 835	550	1 816	34 511
Hamilton	310 000	24 445	2 378	875	1 596	29 294
Waterloo	290 000	18 948	3 303	1 099	1 750	25 100
London	250 000	13 936	903	85	1 085	16 008
Windsor	190 000	10 178	491	215	1 938	12 822
Sudbury	260 000	3 017	1 612	239	1 658	6 526
Winnipeg	240 000	3 740	2 161	411	749	7 061
Regina	235 000	8 105	1 789	141	749	10 785
Saskatoon	215 000	13 611	1 939	56	773	16 379
Calgary	300 000	3 718	6 278	413	1 327	11 736
Edmonton	270 000	12 228	4 802	613	2 113	19 756
Grande Prairie	295 000	6 213	2 879	155	1 184	10 431
Surrey	500 000	28 100	8 245	104	2 293	38 742
Burnaby	645 000	3 851	6 521	44	2 779	13 195
Vancouver	715 000	10 783	0	3 246	2 533	16 562
Kelowna	460 000	10 613	2 957	132	1 970	15 672
Prince George	265 000	3 557	1 510	89	1 247	6 402
Colwood	585 000	6 764	10 162	415	3 245	20 586
Whitehorse	290 000	2 500	2 875	100	1 169	6 644
Yellowknife	325 000	170	0	18	1 354	1 542

TVP	Cession au registre	Garantie de maison neuve	Autres droits provinciaux	Total des droits provinciaux	TPS	Total des frais imposés par les gouver-nements	Pourcentage du prix
14 000	800	330	0	15 130	6 720	23 711	13,5 %
6 186	1 675	330	210	8 401	6 144	16 006	10,0 %
19 200	3 675	330	0	23 205	9 216	39 173	16,3 %
12 800	465	330	0	13 595	6 144	21 901	13,7 %
5 423	1 584	925	124	8 056	6 528	17 509	10,3 %
19 470	2 384	975	124	22 953	9 600	37 178	14,9 %
21 028	2 684	975	124	24 811	10 368	41 547	15,4 %
27 647	3 959	975	124	32 706	13 632	55 388	15,6 %
9 221	1 734	925	124	12 004	7 104	23 391	12,6 %
9 848	3 800	550	185	14 383	13 440	54 334	15,5 %
8 906	5 850	700	185	15 641	27 900	83 362	17,9 %
12 145	11 650	750	185	24 730	45 300	101 526	13,4 %
7 908	7 100	650	185	15 843	22 440	72 794	17,1 %
7 722	3 200	550	185	11 657	11 904	52 854	17,0 %
7 404	2 900	500	185	10 989	11 136	47 225	16,3 %
7 128	2 300	450	185	10 063	9 600	35 671	14,3 %
5 614	1 700	400	243	7 957	7 296	28 075	14,8 %
6 975	2 450	500	185	10 110	9 984	26 620	10,2 %
6 587	2 519	400	0	9 506	9 216	25 783	10,7 %
4 314	705	481	0	5 500	9 024	25 308	10,8 %
3 707	645	481	0	4 833	8 256	29 468	13,7 %
0	95	355	53	503	11 520	23 759	7,9 %
0	89	325	85	499	10 368	30 622	11,3 %
0	94	355	47	496	11 328	22 256	7,5 %
8 064	8 066	2 000	25	18 155	30 000	86 897	17,4 %
8 448	10 966	2 000	25	21 439	38 700	73 334	11,4 %
7 613	12 366	2 000	25	22 004	42 900	81 466	11,4 %
8 489	7 266	2 000	25	17 780	27 600	61 052	13,3 %
6 480	3 366	2 000	25	11 870	10 176	28 449	10,7 %
10 099	9 766	2 000	25	21 890	35 100	77 576	13,3 %
0	96	0	0	96	11 136	17 876	6,2 %
0	488	0	0	488	12 480	14 510	4,5 %

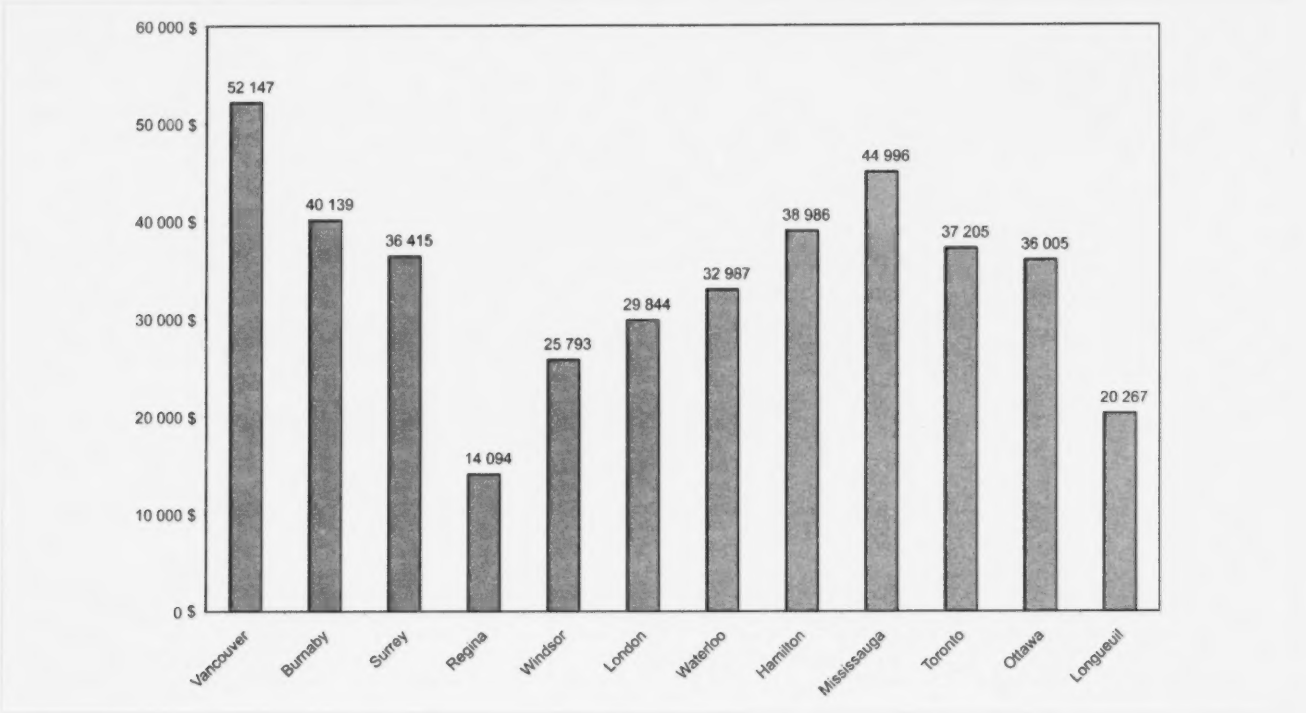

Figure 3 Total des frais imposés par les gouvernements sur les maisons en rangée, en 2006

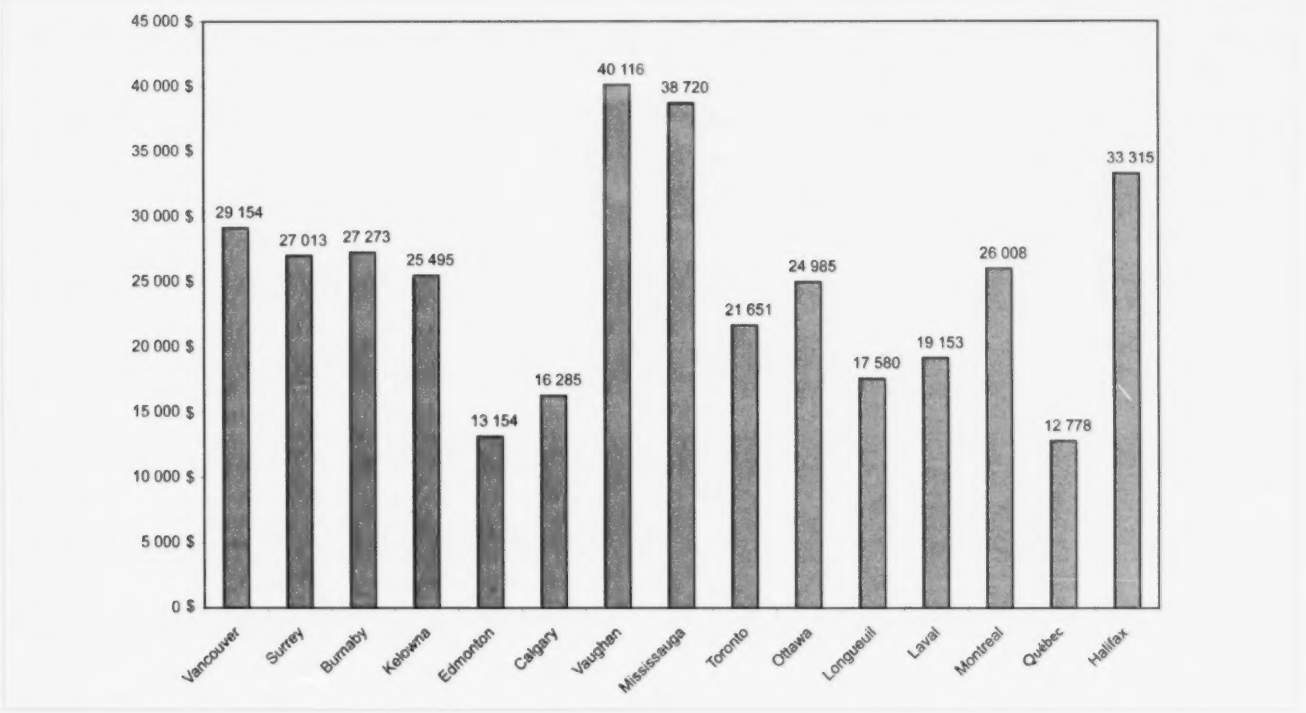

Figure 4 Total des frais imposés par les gouvernements sur les appartements en copropriété, en 2006

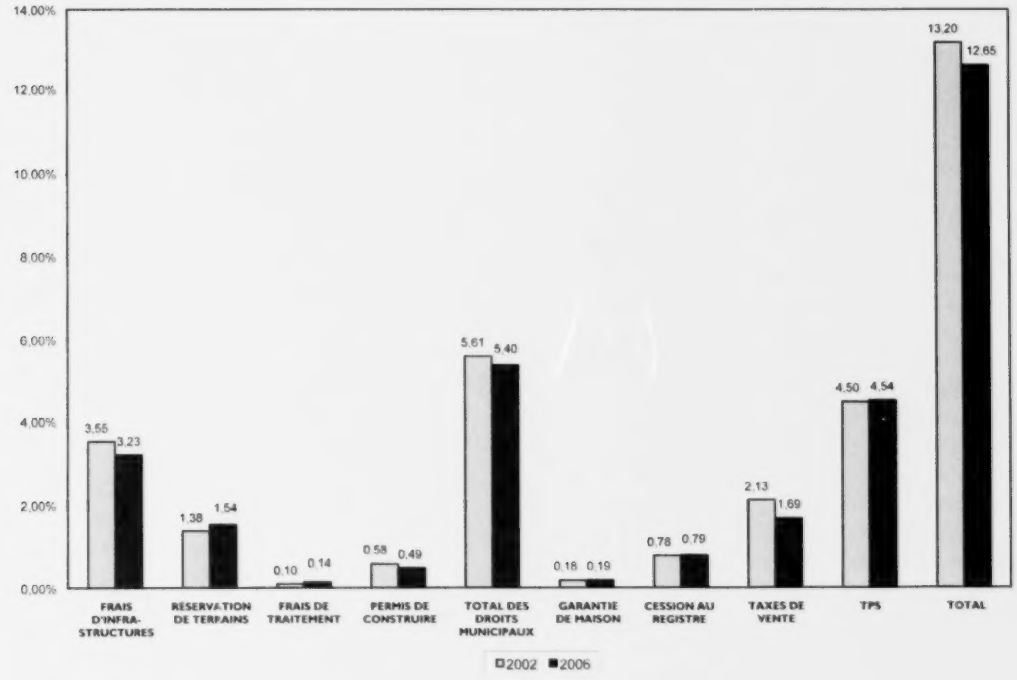

Figure 5 Frais moyens pondérés imposés par les gouvernements exprimés en % du prix de la maison de 2002 et de 2006

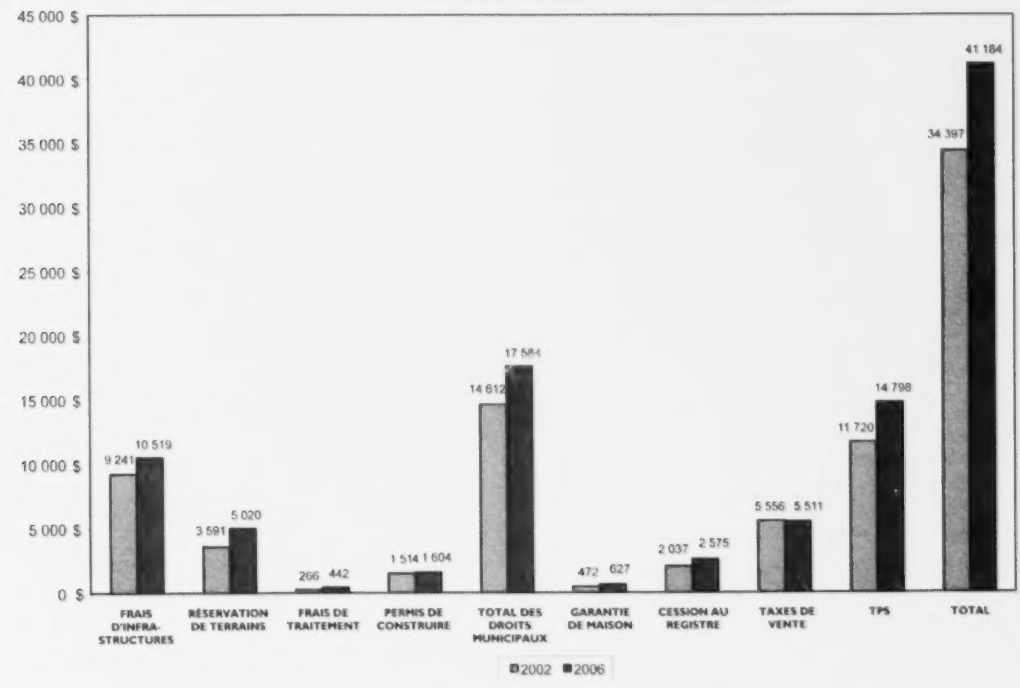

Figure 6 Frais moyens pondérés imposés par les gouvernements exprimés en dollars rajustés de 2002 et de 2006

des données relatives à ces types de logement exclut toutefois certaines municipalités dans lesquelles il s'en construit peu. Les frais pour les appartements en copropriété sont les plus élevés dans les villes de Vaughan et Mississauga (coût des infrastructures), Halifax (taxes de vente) et Vancouver (prix de vente et valeurs des terrains élevés). Ils sont les moins élevés à Québec (aucun frais d'infrastructures) et à Edmonton et Calgary (aucune TVP).

Dans le cadre de l'étude, on a examiné les changements touchant les frais imposés par les gouvernements pour les maisons individuelles entre 2002 et 2006. Pour une foule de raisons, il a été difficile d'établir des comparaisons, notamment à cause de la nouvelle définition de l'habitation de référence entre l'étude de 2002 et celle de 2006. À des fins de comparaison, les estimations des frais imposés par les gouvernements dans chaque municipalité en 2002 ont été recalculées en utilisant l'unité de référence du prix médian en 2002. Le prix médian a été obtenu de la SCHL pour toutes les villes, sauf Whitehorse et Yellowknife pour lesquelles le prix par quartile et quintile a été majoré de 14 %, soit la différence qui prévalait à Grande Prairie. Les coûts de construction et la valeur résiduelle des terrains ont aussi été augmentés dans les mêmes proportions. Les dimensions des terrains n'ont pas changé. Les formules utilisées dans le rapport de 2002 ont été appliquées à chaque ville et les frais municipaux, provinciaux et fédéraux ont été recalculés pour la maison médiane. De plus, comme seulement 28 des 32 municipalités visées par l'étude de 2006 étaient également incluses à l'étude de 2002, on a ajusté la moyenne pondérée de 2006. Les coûts de 2002 ont été augmentés pour tenir compte d'un facteur d'inflation afin de pouvoir les comparer aux estimations de 2006.

Les figures 5 et 6 comparent les frais imposés par les gouvernements en 2002 et en 2006. Dans les 28 municipalités faisant partie des deux études, les frais imposés par les gouvernements pour une maison individuelle au prix médian sont passés d'une moyenne de 13,2 % du prix de vente en 2002 (des frais de 34 397 $ pour une maison vendue 260 669 $, les deux en dollars de 2006) à 12,65 % du prix de vente en 2006 (des frais de 41 184 $ pour une maison vendue 325 630 $).

Dans le rapport complet, on trouve d'autres détails ainsi qu'une analyse des frais imposés par les gouvernements, notamment des annexes contenant une estimation de la valeur taxable et des impôts fonciers payés pour l'habitation typique dans chacune des municipalités visées par l'étude. On y présente aussi une description détaillée et une liste des divers frais imposés par les gouvernements et la base de calcul[5] pour chacune des 32 municipalités visées par l'étude.

[5] Deux méthodes ont été examinées : nouveau calcul des frais imposés par les gouvernements en 2002 en se servant des prix médians réels des maisons pour 2002, et rajustement des frais imposés par les gouvernements en se servant d'une méthode fondée sur un ratio d'ajustement. La méthode à partir du nouveau calcul a été utilisée pour présenter un compte rendu sur les changements.

Directeur de projet à la SCHL : Fanis Grammenos

Consultants pour le projet de recherche : Ray Tomalty, Co-Operative Research and Policy Services et Andres Skaburskis, Université Queen's, Kingston
Avec la collaboration de Laura Manville, Federico Cartin-Artega et Luba Serge

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la ***Loi nationale sur l'habitation,*** le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets ***Le Point en recherche*** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2009, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 25-02-09

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

66402